

## RAPPORT DE MINORITE DE LA COMMISSION

chargée d'examiner l'objet suivant :

### Postulat Vassilis Venizelos et consorts pour une réforme de l'impôt foncier

Les divergences apparues lors de l'étude de l'analyse du postulat Venizelos ont malheureusement amené la majorité de la commission à proposer au parlement de ne pas renvoyer l'objet au Conseil d'Etat. Les quatre défenseurs de la proposition cosignent donc le présent rapport, qui reprend uniquement les arguments en faveur de la prise en compte de ce postulat.

Cette minorité est composée de Mme Alessandra Silauri et de MM. François Cherix, Philippe Deriaz ainsi que Vassilis Venizelos, postulant et rapporteur de minorité.

#### Rappel de la proposition

L'objectif du postulat est d'inviter le Conseil d'Etat à étudier la possibilité d'adapter l'impôt foncier vaudois pour qu'il soit en adéquation avec les buts énoncés dans le Plan directeur cantonal (PDCn). Cette proposition est tirée d'une étude menée par le professeur Thalmann du laboratoire de Recherches en Economie et Management en Environnement de l'EPFL (REME) [1]. Elle est le fruit de réflexions menées au sein d'un groupe de travail interdépartemental, chargé d'analyser les instruments économiques qui seraient susceptibles d'influencer favorablement la politique d'urbanisation du canton.

Pour rappel, le **Plan directeur cantonal** préconise notamment :

- de localiser les nouvelles surfaces, en priorité, sur le territoire déjà urbanisé, pour lutter contre le mitage du territoire ;
- d'inciter à construire prioritairement dans les centres du canton dotés d'équipements et de services de qualité, indépendamment de leur taille (centres cantonaux, régionaux et locaux) ;
- d'utiliser au mieux les zones à bâtir bien localisées, en incitant à leur densification et en luttant contre la thésaurisation.

**L'impôt foncier** vaudois est proportionnel à la valeur marchande d'un bien immobilier. Ce qui signifie que plus la densité des constructions est élevée, plus l'impôt est important. De plus, la valeur des biens immobiliers étant plus grande dans les centres qu'en périphérie, l'on peut constater avec le Professeur Thalmann que l'impôt foncier favorise la construction peu dense et dans des zones périphériques mal desservies par les transports en commun, ce qui va à l'encontre des objectifs du PDCn.

Pour répondre à cette inadéquation, le rapport Thalmann propose une adaptation de l'impôt foncier et explore différentes pistes :

- un impôt dont l'assiette est la valeur du terrain uniquement ;
- un impôt uniforme selon la superficie du terrain ;
- un impôt selon la superficie, dont le taux augmente avec le caractère défavorable pour

l'environnement de l'utilisation du sol ;

- un impôt foncier selon la superficie du terrain, dont le taux diminue quand la densité des constructions qui s'y trouvent augmente.

En tenant compte de la faisabilité pratique des différentes modifications imaginées, il ressort que l'option la plus intéressante et la plus réaliste est celle de l'impôt foncier selon la superficie du terrain. Le rapport conclut donc que l'impôt foncier qui permettrait au mieux d'atteindre les objectifs du PDCn, répond à plusieurs exigences:

- il serait prélevé uniformément et proportionnellement à la superficie des terrains situés en zone à bâtir ;
- en périphérie des secteurs centraux définis par le PDCn, un taux plus faible serait appliqué aux terrains équipés non bâtis, un taux encore plus faible aux terrains partiellement équipés et un taux nul aux terrains non équipés.

### **Argumentaire**

En matière de gestion du territoire, les décisions des acteurs fonciers ont une influence positive ou négative sur le paysage, l'environnement ou encore le tissu économique. Il semble illusoire d'attendre de chaque acteur qu'il intègre dans ses décisions l'ensemble des externalités produites par son action. Il est néanmoins possible de faire entrer ces externalités dans le calcul des acteurs du foncier à travers des instruments spécifiques qui respectent le principe de causalité. Lors d'un projet d'urbanisation, les coûts en infrastructures sont en principe internalisés à travers la taxe d'équipement. Les coûts de la mobilité sont en partie internalisés par les impôts sur les huiles minérales. Le sol étant précieux, il s'agit d'en assurer une utilisation mesurée. C'est dans ce sens que va ce postulat en proposant d'adapter l'impôt foncier pour le rendre compatible avec les objectifs d'occupation du sol visés par notre législation.

L'impôt foncier ne pourra pas, à lui seul, influencer le comportement des acteurs. Les opérateurs ne prennent pas toujours leurs décisions selon le modèle simple de la maximisation du profit. Pour répondre aux enjeux liés à la gestion des zones à bâtir du canton, il faudra activer toute une série de mesures, dont un certain nombre sont inscrites au PDCn. Le Conseil d'Etat et notre parlement se sont d'ailleurs engagés à développer des instruments économiques permettant d'orienter l'évolution du territoire dans le sens voulu, en influençant notamment le comportement des acteurs territoriaux (fiche B 36 du PDCn). C'est dans ce sens que va cette proposition, en cherchant à adapter un outil existant, pour orienter favorablement l'occupation du sol. Pour relever les défis qui nous attendent en matière de gestion du territoire, il s'agira d'activer une multitude de leviers plus ou moins contraignants. La réglementation par l'aménagement du territoire peut seulement autoriser ou interdire, mais pas inciter à agir. Une combinaison entre instruments réglementaires et incitatifs semble donc incontournable. L'impôt foncier actuel va à l'encontre des objectifs recherchés en matière d'occupation du sol. Une adaptation de cet outil constitue un moyen incitatif intéressant, dont les effets et les limites méritent d'être explorés à travers ce postulat.

---

[1] <http://reme.epfl.ch/webdav/site/reme/users/106542/public/Rapport%20final%20v4b.pdf>

---

Yverdon-les-Bains, le 19 juin 2009.

Le rapporteur :  
(Signé) *Vassilis Venizelos*